

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH
Số: 1903 /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Quảng Bình, ngày 10 tháng 6 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mường Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;
Căn cứ Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 03/08/2017 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mường Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới.
Căn cứ Quyết định 4099/QĐ-UBND ngày 21/11/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại phía Tây mường Phóng Thủy, phường Bắc lý, thành phố Đồng Hới;
Căn cứ Văn bản số 4501/BGTVT-KCHT ngày 15/5/2019 của Bộ Giao thông Vận tải chấp thuận điểm đầu nối;
Xét Tờ trình số 208/TTr-VH ngày 16/4/2019 của Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân (Nhà đầu tư thực hiện dự án) đề nghị thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mường Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;
Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 1689/BC-SXD ngày 28/5/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mường Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500, với các nội dung như sau:

1. Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mường Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500.

2. Phạm vi lập điều chỉnh quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch chi tiết thuộc phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, ranh giới bao gồm toàn bộ phạm vi quy hoạch đã phê duyệt, cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc giáp sông Cầu Rào;

- Phía Tây Nam giáp đường Lý Thường Kiệt;
- Phía Tây Bắc giáp khu đất quy hoạch trường học.

3. Quy mô đất đai: Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch có diện tích 116.690 m², trong đó phạm vi dự án khu nhà ở thương mại là 99.690 m², diện tích khu vực ngoài dự án là 17.000 m².

4. Nội dung điều chỉnh quy hoạch.

- Điều chỉnh vị trí đầu nối tuyến đường nội bộ vào QL1, vị trí đầu nối dịch về phía Bắc khoảng 55m; điều chỉnh bề rộng tuyến đường này (từ 10,5m đến 15m) lên 19,5m.

- Về cơ cấu sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật: Điều chỉnh đảm bảo phù hợp theo phương án điều chỉnh hệ thống giao thông; trong đó đảm bảo diện tích đất cây xanh, công cộng (nhà văn hóa, nhà trẻ) tương đương phương án quy hoạch được duyệt.

5. Tính chất quy hoạch: Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại nhằm bố trí các chức năng xây dựng khu dân cư đô thị như: Đất ở đô thị; đất công viên, cây xanh; đất công cộng và các dịch vụ đơn vị ở; đất xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6. Quy hoạch sử dụng đất: Quy hoạch chi tiết giữ nguyên các chức năng sử dụng đất, tính chất dự án; cơ cấu diện tích các chức năng sử dụng đất dự án thay đổi như sau: Diện tích đất ở giảm 3.280,7 m², đất giao thông tăng +3.236,40 m², các loại đất khác có thay đổi diện tích nhưng đảm bảo diện tích đất công cộng (trường mầm non, nhà văn hóa, đất dịch vụ thương mại...) tăng lên so với quy hoạch đã duyệt.

Bảng 1: Tổng hợp sử dụng đất khu vực dự kiến thực hiện dự án

S T T	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)			Tỷ lệ (%)	MĐ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa
			Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Chênh lệch			
1	BT	Đất ở biệt thự	11.764,40	10.225,00	-1.539,40	10,25	70	5
2	OM	Đất ở phân lô	34.487,70	32.746,40	-1.741,30	32,85	85	7
3	NVH	Đất xây dựng nhà văn hóa	1.130,00	1.132,40	+2,40	1,14	40	3
4	MN	Đất xây dựng trường mầm non	1.866,00	2.004,24	+138,24	2,01	40	3
5	TM	Đất dịch vụ thương mại	2.387,60	2.403,65	+16,05	2,41	60	10
6	CX- TT	Đất cây xanh, thể thao	4.168,00	4.382,26	+214,26	4,40	-	-
7		Đất rảnh R3	3.015,30	2.700,65	-314,65	2,71	-	-
8		Đất giao thông	40.859,00	44.095,40	+3.236,40	44,23	-	-
		Tổng diện tích	99.690,00	99.690,00	0,000	100		

Bảng 2: Tổng hợp sử dụng đất khu vực ngoài dự án.

STT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích trước điều chỉnh (m ²)	Diện tích sau điều chỉnh (m ²)	Chênh lệch (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	HT	Đất ở hiện trạng	14.502	13.653,70	-848,3	80,32
2		Đất ở chỉnh trang	2.188	2.276,42	+88,42	13,39
3		Đất giao thông	310	1.069,88	+759,88	6,29
		Tổng diện tích	17.000	17.000	0.000	100

7. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trong khu vực quy định các chỉ tiêu về khoảng lùi công trình, mật độ xây dựng và bố trí các khu chức năng, không gian cây xanh hợp lý về mặt bố cục và định hướng tổ chức cảnh quan cho khu nhà ở thương mại, một số không gian chính tổ chức như sau:

- Đất ở trong khu vực quy hoạch chủ yếu tổ chức theo kiểu nhà ở liên kế, quy định số tầng ≤ 7 tầng, mật độ xây dựng tối đa 85%. Đất ở dạng biệt thự bố trí tiếp cận trục đường 19m tiếp cận sông Cầu Rào phía Đông Bắc khu vực quy hoạch, quy định số tầng ≤ 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%.

- Đất xây dựng nhà văn hóa bố trí ở khu trung tâm cụm dân cư, đất trường mầm non điều chỉnh vị trí về phía Bắc khu vực quy hoạch tiếp cận tuyến đường quy hoạch rộng 19m; quy định chiều cao tối đa 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%. Đất công viên xanh quy hoạch lân cận các chức năng công cộng hình thành cụm công cộng trung tâm phục vụ dân cư trong khu vực lập quy hoạch.

- Khu vực hiện trạng chủ yếu chỉnh trang hệ thống giao thông và đất ở hiện hữu, kết nối phù hợp với khu vực dự án nhà ở thương mại.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

8.1. Giao thông: Quy hoạch hai tuyến đường rộng 19m bao quanh ranh giới khu vực lập quy hoạch, mặt cắt và cơ tuyến giữ nguyên; tuyến đường đầu nối với Quốc lộ 1 tại lý trình Km660+140 (trái tuyến) điều chỉnh vị trí đầu nối và mở rộng lên 19,5m toàn tuyến; các tuyến đường nội bộ điều chỉnh phù hợp với cơ cấu sử dụng đất mới:

+ Điểm đầu nối số 1: Quy hoạch đường rộng 19m, vị trí tại nút giao thông phía Bắc nút giao giữa đường Hữu Nghị - Lý Thường Kiệt.

+ Điểm đầu nối số 2: Điều chỉnh vị trí đầu nối về phía Bắc khoảng 55m, mở rộng tuyến đường (từ 10,5m đến 15m) lên 19,5m toàn tuyến.

+ Điểm đầu nối số 3: Quy hoạch tuyến đường rộng 19,0m dọc theo sông Cầu Rào, đầu nối với Quốc lộ 1 tại khu vực phía Bắc cầu Bệnh Viện.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ khu vực lập quy hoạch có bề rộng nền đường 15m - 15,5m, mặt đường từ 7,0m-7,5m đảm bảo tối thiểu 2 làn xe cơ

giới, vỉa hè rộng mỗi bên 4m tạo lối đi bộ thông thoáng đồng thời bảo đảm diện tích bố trí hạ tầng kỹ thuật. Các tuyến giao thông trong khu dân cư cũ chỉnh trang trên cơ sở hiện trạng.

8.2. San nền:

- Cao độ san nền cơ bản không chế theo cao độ mặt đường Lý Thường Kiệt. Thiết kế đường phân thủy ở giữa khu đất quy hoạch, mái dốc thấp dần về các hướng Đông, Tây, Nam. Cao độ thiết kế san nền trong khoảng từ 2.90m đến 3.55m.

- Độ dốc nền trung bình khoảng 0,4%, hướng thoát nước mặt về sông Cầu Rào phía Đông Bắc khu vực lập quy hoạch.

8.3. Cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch đầu nối từ tuyến ống D200 hiện có chạy dọc đường Quốc lộ 1.

- Giải pháp thiết kế:

+ Thiết kế các tuyến ống D110 theo mạng lưới vòng khép kín dọc theo các tuyến đường quy hoạch, đảm bảo cấp nước cho sản xuất, sinh hoạt và cứu hỏa. Các tuyến ống phân phối có đường kính D90, D50 đầu nối đến từng lô đất quy hoạch.

+ Ống cấp nước đặt trên vỉa hè theo chỉ giới xác định trên mặt cắt đường giao thông và độ sâu chôn ống từ 0.5 ÷ 1.0(m).

+ Trên mạng lưới cấp nước bố trí các van chặn, van xả cạn, van xả khí, họng cứu hỏa đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn.

8.4. Thoát nước mưa:

- Trên cơ sở mạng lưới đường giao thông, phân chia khu vực thành 3 lưu vực chính, hệ thống thoát nước vạch dọc theo các tuyến đường chính thoát nước ra sông Cầu Rào.

- Nước mưa dọc theo các tuyến đường thu gom qua hệ thống giếng thu, hố ga đặt trên bó vỉa rồi chảy theo các tuyến cống buy BTCT D300-D1000.

8.5. Thoát nước thải và môi trường đô thị:

a. Thoát nước thải:

- Nước thải trong khu vực quy hoạch thu gom vào các tuyến cống HDPE đặt ở phạm vi rãnh R3 rồi thoát vào các tuyến cống chính dọc theo các tuyến đường nội bộ. Khu vực dự án bố trí 01 trạm bơm nâng cốt chuyển nước thải về hệ thống cống thoát nước thải hiện có trên đường Hữu Nghị.

- Nước thải từ các công trình xử lý qua hệ thống bể tự hoại đạt yêu cầu sơ bộ, sau đó xả vào các tuyến cống gom nước thải trong nội bộ R3 bố trí giữa hai dãy công trình để thoát ra tuyến cống bên ngoài.

- Thiết kế mạng lưới đường ống thoát nước thải trong khu vực theo nguyên tắc tự chảy. Các hố ga bố trí với khoảng cách giữa các hố ga đạt trung bình từ 30m-45m. Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt đạt 80% tiêu chuẩn cấp nước đô thị.

b. Môi trường đô thị:

- Rác thải sinh hoạt thu gom và xử lý theo quy trình xử lý rác thải đô thị thành phố Đồng Hới.

- Các thùng rác đặt ở các nơi công cộng như khu vực cây xanh, dọc các tuyến đường trong khu vực... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín với khoảng cách 100m/thùng để thu gom, xử lý.

8.6. Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch lấy từ đường dây trung thế 22kV hiện có dọc theo Quốc lộ 1.

- Giải pháp cấp điện: Quy hoạch 03 trạm biến áp phân phối 22/0,4kV có công suất máy biến áp 560kVA đến 1250kVA. Từ các trạm biến áp bố trí tuyến cáp phân phối 22/0,4kV đi ngầm trong tuy nèn kỹ thuật dọc theo các trục đường để cấp điện cho các khu vực chức năng.

- Cấp thông tin liên lạc bố trí đi trong hào kỹ thuật trong phạm vi vỉa hè, từ đó rẽ nhánh vào cấp cho từng công trình.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 03/08/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mương Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới. Giao Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân phối hợp với UBND phường Bắc Lý tổ chức công bố điều chỉnh quy hoạch theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông - Vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Chủ tịch UBND phường Bắc Lý; Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân; thủ trưởng các sở, ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, CVXD/CB.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: 7798. Quyền số: 06. SCT/BS

Ngày: 13-06-2019

CÔNG CHỨNG VIÊN



Trần Trọng Kiêm

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Xuân Quang

